



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

..... napirendi pont

Szaksz Vince városi főépítész előterjesztése

Javaslat

**Győr Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének, valamint a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet módosítására
(SZTM 2025-003 számú tervmódosítás)**

Győr, 2025. december 3.

Előterjesztő:

Szaksz Vince
városi főépítész

Az előterjesztést véleményezte:

Városstratégiai Bizottság
Közigazgatási és Pénzügyi Bizottság

Meghívásra javasolt:

-

Az előterjesztést látta:

Pintér Bence
polgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

dr. Bakonyi Bernadett
jegyző

Az előterjesztést készítette:

Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály
- Főépítész Osztály

Szaksz Vince városi főépítész előterjesztése

Javaslat

Győr Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének, valamint a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló

1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet módosítására

(SZTM 2025-003 számú tervmódosítás)

Tisztelt Közgyűlés!

A polgármester nevében a Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítész Osztálya a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján az alábbi eljárásokat folytatta le:

SZTM 2025-003	Győr Megyei Jogú Város településrendezési eszközének módosítása általános eljárásban
---------------	---

1. Győr – Szabadhegy, Varga Katalin utca - Patkó utca – Kakashegy utca – József Attila utca által határolt tömbön belül a 00596* és 00569* sz. falusias lakóövezet (Lf).
2. Győr-Sziget, Köztelek utca – Kígyó utca – Akác tér – Lakatos utca – Akác utca – Radnóti Miklós utca által határolt telektömbön belüli 01320 sz. nagyvárosias lakóövezet.

A módosítási eljárás a Korm. rendelet 66-67. § alapján általános eljárásban került lefolytatásra.

1.

SZTM 2025-003-1 Győr – Szabadhegy, Varga Katalin utca – Patkó utca – Kakashegy utca – József Attila utca által határolt tömbön belül a 00596* és 00569* sz. falusias lakóövezet (Lf).

A módosítás célja:

A Patkó utca egy része jelenleg féloldalas beépítésű. Amennyiben a másik oldal is beépül, szükség lesz a másik oldal közmű- és közterület kialakítására is. A szabályozási tervmódosítás célja, hogy az üresen álló telkekre úgy épülhessen épület, hogy az ott építkezők részt vállaljanak a közterület rendezésében: településrendezési szerződés keretében megvalósuljon a járdaépítés, az egységes útburkolat kialakítása és a vízelvezetés.

A módosítás eredménye:

A hatályos terven a 00569* sz. övezeten belül a két utcára nyíló telkeknél szereplő "javasolt telekhatár és építési hely határvonala" elnevezésű szabályozási elemek a jelenlegi telekállapot alapján elavultak, ezért azok törlésre kerülnek. Helyettük az "építési övezet építési jogot adó részének határa" elnevezésű szabályozási elemmel kerül biztosításra, hogy a két utcára nyíló telkek a megosztásuk után szabályozott formában épülhessenek be. A 00596* és a 00569* számú Lf övezetek GYÉSZ 103. §-ban lévő egyedi előírásának felülvizsgálata során a Patkó utcára nyíló új telkek esetében a megfelelő közfejlesztések biztosítása érdekében településrendezési szerződés megkötésével a telkek beépítésére csak építési helyek kijelölésével lesz lehetőség.

Szabályozási javaslat:

A tervanyag az SZT rajzos módosítását tartalmazza.

A 00569 sz. övezet hatályos övezeti jele:

Lf05/O/30/40-/070/02-17/35/006

Területfelhasználás:

A módosítás eredményeként nem változik.

Beépítési mód:

A módosítás eredményeként a beépítési mód nem módosul.

Beépítési százalék:

A módosítás eredményeként a beépítési százalék nem változik.

Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya nem változik.

Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:

A módosítás eredményeként nem változik.

Telekalakítás, megengedett telekméret:

A módosítás eredményeként a telekalakításnál kialakítható minimális telekméretre vonatkozó paraméter nem változik.

A 00596 sz. övezet hatályos övezeti jele:

Lf05/O/30/40-/070/02-/35/006

Területfelhasználás:

A módosítás eredményeként nem változik.

Beépítési mód:

A módosítás eredményeként a beépítési mód nem módosul.

Beépítési százalék:

A módosítás eredményeként a beépítési százalék nem változik.

Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya nem változik.

Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:

A módosítás eredményeként nem változik.

Telekalakítás, megengedett telekméret:

A módosítás eredményeként a telekalakításnál kialakítható minimális telekméretre vonatkozó paraméter nem változik.

A 00569 sz. övezethez tartozó - GYÉSZ 103. §-ban lévő - egyedi előírás kiegészül.

Tervezett egyedi előírás:

00569	A volt bányagödör melletti telkeken tervezett épületek alapozásakor a nagy szintkülönbség figyelembe veendő. <i>Az övezeten belül a Patkó utcáról megközelíthető telkeken építmény kizárólag az SZT-n jelölt építési helyen helyezhető el. Az építési helyek kijelölése olyan településrendezési tervmódosítás keretében történhet, amelyet megelőzően településrendezési szerződés keretében a fejlesztők vállalják az önkormányzat által szükségesnek tartott közfejlesztéseket.</i>
--------------	--

A 00596 sz. övezethez tartozó - GYÉSZ 103. §-ban lévő – új egyedi előírás.

Tervezett egyedi előírás:

00596	<i>Az övezeten belül a Patkó utcáról megközelíthető telkeken építmény kizárólag az SZT-n jelölt építési helyen helyezhető el. Az építési helyek kijelölése olyan településrendezési tervmódosítás keretében történhet, amelyet megelőzően településrendezési szerződés keretében a fejlesztők vállalják az önkormányzat által szükségesnek tartott közfejlesztéseket.</i>
--------------	---

2

SZTM 2025-003-2 Győr-Sziget, Köztelek utca – Kigyó utca – Akác tér – Lakatos utca – Akác utca – Radnóti Miklós utca által határolt telektömbön belüli 01320 sz. nagyvárosias lakóövezet.

A módosítás célja:

A Győr 8340/2 és a szomszédos 8340/1 hrsz-ú ingatlan egy része előtt a szabályozási vonal korrekciója szükséges, mivel jelenleg a szabályozási vonal nem a közterület és a magánterület határán halad. A szabályozási terv javasolt módosítása lehetővé teszi a Köztelek utca ingatlan-nyilvántartási rendezését.

A módosítás eredménye:

A 01320 számú övezetben található 8340/2 és 8340/1 hrsz-ú ingatlanok egy része előtti szabályozási vonal módosításra kerül. A telekhatárok előtti kb. 25 m² terület, amely jelenleg közterület, a szabályozási terven is közterületként lesz feltüntetve, a szabályozási vonal elmozdítása után.

Szabályozási javaslat:

A tervanyag az SZT rajzos módosítását tartalmazza.

A 01320 sz. övezet övezeti jele:

Ln12/T/40/30-/135/04-//050

Területfelhasználás:

A módosítás eredményeként nem változik.

Beépítési mód:

A módosítás eredményeként a beépítési mód nem módosul.

Beépítési százalék:

A módosítás eredményeként a beépítési százalék nem változik.

Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya nem változik.

Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:

A módosítás eredményeként nem változik.

Telekalakítás, megengedett telekméret:

A módosítás eredményeként a telekalakításnál kialakítható minimális telekméretre vonatkozó paraméter nem változik.

A 01320 sz. övezethez tartozó - GYÉSZ 103. §-ban lévő - egyedi előírás nem tartozik.

Az eljárásrend ismertetése:

Az SZTM 2025-003 módosítás a Korm. rendelet 66-67. §-a alapján általános egyeztetési eljárásban került lefolytatásra.

Az egyes tervek illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdése alapján a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében a Főépítési Osztály kikérte az SKVr. 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. A beérkezett vélemények alapján Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága a 256/2025. (VIII. 6.) VSTRB határozatában megállapította, hogy az SZTM 2025-003 számú településrendezési terv módosításának környezeti hatása nem jelentős, ezért a környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.

A Korm. rendelet 62. § (1) bekezdése alapján a településtervet, illetve annak módosítását a polgármester az elfogadás előtt véleményezteteti a Korm. rendelet 11. melléklete szerinti érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervekkel (a továbbiakban: véleményezésre jogosult szervek), a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek).

A partnerségi egyeztetés anyagáról szóló hirdetmény a Polgármesteri Hivatal 9021 Győr, Honvéd liget 1. szám alatti hirdetőfelületén kifüggesztésre került.

A tervanyag 2025. augusztus 28-tól megtekinthető volt a város honlapján, illetve a Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztályának Győr, Városház tér 1. II. em. 232. szám alatti irodájában is. Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Dísztermében 2025. szeptember 4-én 16:00 órakor tartott lakossági fórum keretében került sor a tervanyag bemutatására a Korm. rendelet 65. § (3) bekezdése szerint.

A véleményezési szakaszban partnerektől nem érkezett vélemény az E-TÉR felületén. Tekintettel azonban arra, hogy az Állami Főépítési Irodától az 1. számú területet érintően eltérő vélemény érkezett be, a Korm. rendelet 66. § (4) bekezdése alapján a polgármester nevében a Főépítési Osztály egyeztető tárgyalást hívott össze 2025. szeptember 24-én 15:00 órára, melyre meghívta a véleményező szerveket. Az egyeztető tárgyaláson a kifogást emelő véleményező szerv elfogadta az eredeti tervanyagot.

A beérkezett véleményeket Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Városstratégiai Bizottsága megismerte, a véleményekre adott válaszokat, indokolásokat a 335/2025. (X.30.) VSTRB határozatával elfogadta, egyben a partnerségi véleményezési szakasz lezárásához hozzájárult.

Ezt követően a Korm. rendelet 67. § (1) bekezdése értelmében a Főépítési Osztály az E-TÉR felületén megkereste a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodáját a záró szakmai véleménye kiadása céljából.

Az Állami Főépítési Iroda az 1. számú melléklet szerinti GY/15/01075-6/2025 iktatószámú záró szakmai véleményében a településrendezési eszközök módosítására benyújtott tervanyag ellen kifogást nem emelt, egyben a településrendezési eszközmódosítás elfogadásának képviselő-testület elé terjesztését támogatta.

Fentiek alapján kérem a Közgyűlést, fogadja el a 2. számú melléklet szerinti rendelettervezetet.

Győr, 2025. december 3.



Szaksz Vince
városi főépítész

Előterjesztés 1. sz. *melléklete*
Állami Főépítész záró szakmai véleménye

SZTM 2025-003
GY/15/01075-6/2025

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2025. (XII.) önkormányzati rendelete

a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a településrendezési és építési követelmények meghatározása, az építés helyi rendjének kialakítása, biztosítása érdekében alkotja meg rendeletét abból a célból, hogy a település területének felhasználásával és beépítésével kapcsolatos, telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapítsa.

[2] Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet szabályozási tervlapja az 1. melléklet az SZTM 2025-003-1 és SZTM 2025-003-2 számú tervlap szerint módosul.

2. §

(1) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 103. §-ban foglalt táblázat 00569. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

00569	A volt bányagödör melletti telkeken tervezett épületek alapozásakor a nagy szintkülönbség figyelembe veendő. Az övezeten belül a Patkó utcáról megközelíthető telkeken építmény kizárólag az SZT-n jelölt építési helyen helyezhető el. Az építési helyek kijelölése olyan településrendezési tervmódosítás keretében történhet, amelyet megelőzően településrendezési szerződés keretében a fejlesztők vállalják az önkormányzat által szükségesnek tartott közfejlesztéseket.
-------	---

”

(2) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 103. §-ban foglalt táblázata a következő 00596. sorral egészül ki:

”

00596	Az övezeten belül a Patkó utcáról megközelíthető telkeken építmény kizárólag az SZT-n jelölt építési helyen helyezhető el. Az építési helyek kijelölése olyan településrendezési tervmódosítás keretében történhet, amelyet megelőzően településrendezési szerződés keretében a fejlesztők vállalják az önkormányzat által szükségesnek tartott közfejlesztéseket.
-------	--

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Pintér Bence
polgármester

dr. Bakonyi Bernadett
jegyző

1. melléklet a .../2025. (XII. 19.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét az 1. melléklet SZTM 2025-003-1.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét az 1. melléklet SZTM 2025-003-2.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Általános indokolás

A rendelettervezet a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet (a továbbiakban: GYÉSZ) SZTM 2025-003 számon nyilvántartott tervmódosításhoz kapcsolódó módosítási javaslatokat tartalmazza. A tervmódosítás során a GYÉSZ szabályozási tervlapja és a 103. § egyedi előírása módosul, illetve egészül ki.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A GYÉSZ szabályozási tervlapjának módosítását tartalmazó rendelkezés.

A 2. §-hoz

A GYÉSZ 103. §-ának módosítása.

A 3. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.